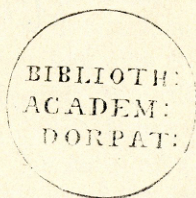


Regeln,

die

beim Verkauf von Bauer-Gesinde

zu beobachten sind.



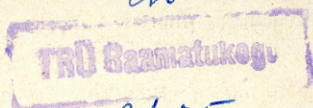
Reval,

Druck von J. H. Gressel.

—
1871.

Von der Censur gestattet. — Reval, den 3. Februar 1871.

Ent.



3605

Der im Mai 1870 versammelt gewesene Landtag beschloß die Ausarbeitung einer Instruction, durch welche das bei Bauerland-Verkäufen zu beobachtende Verfahren unter Anstrengung einer möglichsten Vereinfachung desselben auseinandergesetzt wird. In dem Nachstehenden ist nun in Folge dessen eine Instruction zusammengestellt worden, welche mit möglichster Berücksichtigung aller einschlagenden Momente diejenigen Regeln enthält, welche bei dem Verkauf von Parcellen sowohl des Hofs- als auch des Bauerpachtlandes zu beobachten sind. Aus denselben wird zu entnehmen sein, daß, wenn die erforderlichen Formalien nicht außer Acht gelassen werden, namentlich die Einwilligung der Privat-Creditoren rechtzeitig beschafft wird, die Corroboration der Contracte sehr rasch von Statten gehen kann. Durch die beigefügten Formulaire der nothwendigen Eingaben und Declarationen, sowie des Kaufcontracts nebst bezüglichen Bemerkungen zu denselben, wird ein jeder Verkäufer in Stand gesetzt sein, alles Nöthige bis zur Vorstellung der Contracte im Oberlandgerichte vorbereiten zu können.

Es muß vorausgeschickt werden, daß das Bauergesetzbuch in den §§ 209—213 und 246—268 Regeln für den Verkauf des Bauerpachtlandes enthält, deren Tendenz hauptsächlich dahin geht, die Privat-Creditoren rücksichtlich ihrer ingrossirten Forderungen sicher zu stellen. Da dieser Zweck indeß auch erreicht wird durch die Regeln, welche für den Verkauf von Immobilien und deren Corroboration im Allgemeinen gelten, so hat die Commission für Bauer-Angelegenheiten in Ebstad in ihrem Circulaire an die Kirchspielsrichter vom 6. Mai 1860 Nr. 67 sich dahin ausgesprochen, daß durch die im Bauergesetzbuch enthaltenen Vorschriften die Anwendung der in dieser Beziehung im Allgemeinen geltenden Regeln nicht ausgeschlossen ist, und hat es daher in das Belieben der Contrahenten gestellt, welche Form sie zu wählen wünschen. In Folge dessen sind, weil die allgemeinen Regeln

sehr viel einfacher zum Ziele führen, bisher auch immer nur diese beim Verkauf des Bauerpachtlandes in Anwendung gekommen.

Die einzelnen bei dem Verkaufsgeschäft zu beobachtenden Momente sind nun folgende:

I. Die Einwilligung der Privat-Creditoren.

Diese ist, wenn Forderungen auf dem Gute ingrossirt stehen, vor allen Dingen zu beschaffen. Sie ist entweder

a. eine unbedingte, wenn die Privat-Creditoren ohne irgend einen Vorbehalt die Einwilligung in den Verkauf eines von dem Hauptgut abzutheilenden Grundstücks dergestalt ertheilen, daß dasselbe von der Hypothek, welche die Forderung bisher auch in diesem Grundstück hatte, gänzlich befreit wird, (cf. das Formulaire 1) oder

b. eine bedingte, wenn die Einwilligung in den Verkauf oder in die Befreiung von der hypothekarischen Belastung nur unter gewissen Bedingungen ertheilt wird, namentlich der, daß alle Zahlungen auf den Kaufschilling zum Besten der Creditoren bei der Credit-Casse deponirt werden (cf. das Formulaire 2).

Da ferner die Privat-Creditoren sich als Inhaber der ingrossirten Forderungen, rücksichtlich welcher sie die Einwilligung ertheilen, zu legitimiren haben, so sind die bezüglichen Schulddocumente im Oberlandgericht zu produciren, welches auf denselben die Bemerkung rücksichtlich der erfolgten Einwilligung notirt.

Da in den allermeisten Fällen die Corroboration der abgeschlossenen Kaufcontracte dadurch verzögert wird, daß die Einwilligung nicht rechtzeitig beschafft und die Schulddocumente nicht beigebracht worden, so ist allen denjenigen, welche Theile ihres Gutes zu verkaufen beabsichtigen, zu empfehlen, die Einwilligung der Privat-Creditoren nebst den bezüglichen Schulddocumenten noch vor Abschluß der Contracte zu beschaffen, und da der Verkauf des Bauerlandes in Zukunft hoffentlich größere Dimensionen annehmen wird, diese Einwilligung nicht blos für einen einzelnen Contract, sondern für alle beabsichtigten Verkäufe des Bauerpacht- und Hoflandes auf ein Mal beizubringen, denn es könnte der Creditor, wenn von ihm bei jedem einzelnen Verkauf eines Gefindes die Einwilligung dazu, sowie die Auslieferung seines Schulddocumentes beansprucht wird, in Folge dieser wiederholten Be-
lastigung leicht zu einer Kündigung veranlaßt werden.

Häufig wird die Bemerkung gemacht, daß die Herbeischaffung der Schulddocumente besonders schwierig sei, weil die Creditoren dieselben nicht gern aus den Händen geben. Um solches zu erleichtern, hat die Credit-Casse sich bereit erklärt, die Schulddocumente von den Creditoren in Empfang zu nehmen und sie dem Oberlandgericht vorzustellen, so daß der Inhaber das Schulddocument aus der Credit-Casse, nachdem die bezügliche Bemerkung von dem Oberlandgericht gemacht ist, wieder zurückempfängt. Zu diesem Zweck ist das Document in einem mit der bezüglichen Aufschrift versehenen Couvert bei der Credit-Casse einzureichen und von dem Producenten selbst in das dazu eingerichtete Buch einzutragen.

Endlich ist noch zu bemerken, daß die Declaration der Privat-Creditoren, wenn sie für alle beabsichtigte Verkäufe im voraus erteilt wird, auf Stempelpapier von 40 Cop. ausgestellt sein muß; bezieht sie sich aber nur auf eine einzelne Stelle und wird sie von einem dem Bauerstande angehörigen Käufer als Beilage seines Corroborations-Gesuchs vorgestellt, so kann sie auf simplem Papier geschrieben sein.

II. Die Einwilligung der Credit-Casse.

Jeder Contract über ein verkauftes Grundstück muß, wenn das Gut der Credit-Casse mit einem Darlehn verhaftet ist, bevor er bei dem Oberlandgericht zur Corroboration vorgestellt wird, im Original und Abschrift von dem Käufer mit einem Gesuche vorgestellt werden, in welchem derselbe um die Einwilligung in die Corroboration des Contracts, um die Bewilligung eines Darlehns, wenn solches gewünscht wird, und um die erforderliche Anordnung wegen Befreiung von der vorläufig übernommenen Mitverhaftung bittet, und zugleich, falls von den Creditoren die Einwilligung unter der Bedingung erteilt ist, daß die Zahlungen auf den Kauffchilling in der Credit-Casse deponirt werden, diese Zahlung — unter Vorstellung der bezüglichen Declaration der Creditoren in Original und Abschrift — einliefert, oder auf die bereits deponirten Summen sich bezieht (das Formulair zu diesem Gesuche siehe in den Beilagen sub Nr. 3 u. 4). Die hierauf von der Cassen-Verwaltung erteilte Resolution enthält — wenn nicht besondere Gründe dem entgegenstehen — die Einwilligung in die Corroboration des vorgestellten Kauf-Contracts. Diese Einwilligung ist entweder eine unbedingte oder bedingte. Unbedingt ist sie, wenn

der Käufer kein Darlehn aus der Credit=Casse beansprucht, und das Hauptgut auch nach erfolgter Separation der verkauften Stelle die reglementsmäßige Sicherheit für das ertheilte Darlehn bietet, oder wenn behufs Befreiung von der Mitverhaftung die entsprechende Quote des Darlehns sofort eingezahlt oder genügend sichergestellt wird. Wird der halbe Kauffschilling als Abtrag auf das Darlehn eingezahlt, so ist die Credit=Casse berechtigt, die unbedingte Einwilligung — also ohne Mitverhaftung für das Credit=Cassen=Darlehn — zu ertheilen, doch behält sie sich in diesem Fall die specielle Taxation vor.

Bedingt ist die Einwilligung, wenn sie unter der Bedingung der vorläufigen Mitverhaftung ertheilt wird, wobei zwei Fälle zu unterscheiden sind:

a. wenn der Käufer kein Darlehn aus der Credit= oder Vorschuß=Casse beansprucht, oder das Grundstück wegen seines geringen Werthes nicht darlehnsfähig ist. In diesem Fall hat der Verkäufer die verhältnißmäßige Quote des Credit=Cassen=Darlehns als Capital=Abtrag einzuzahlen, und wird zu diesem Zweck, wenn das bereits verkaufte Grundstück nicht bereits taxirt ist, die Taxation desselben angeordnet, es sei denn, daß der Verkäufer sich zur Einzahlung der Hälfte des Kauffschillings bereit erklärt hat, in welchem Fall die Credit=Casse sich jedoch die specielle Taxation, wie oben erwähnt, vorbehalten kann. Erst nach erfolgter Einzahlung wird die verkaufte Stelle von der Mitverhaftung befreit.

b. Beansprucht dagegen der Käufer ein Darlehn — sei es nun aus der Credit=Casse durch Uebertragung der verhältnißmäßigen Quote des Cassen=Darlehns auf das verkaufte Grundstück, — oder aus der Vorschuß=Casse, so wird, wenn das Grundstück taxirt ist, von der Credit=Casse in der Resolution die Größe des bewilligten und zu ingrossirenden Darlehns festgesetzt; ist das Grundstück nicht taxirt, so ordnet die Credit=Casse entweder die Taxation desselben an, oder es wird die Hälfte des Kauffschillings als Cassen=Darlehn, resp. $\frac{2}{3}$ desselben als Darlehn der Vorschuß=Casse bewilligt; in diesem letztern Fall bleibt aber das Hauptgut für das Darlehn des verkauften Geſindes nach erfolgter Separation mitverhaftet. — Die vorläufige Mitverhaftung des verkauften Grundstücks hört erst auf, wenn das Darlehn übertragen oder ausgereicht worden. Zu diesem Zweck hat der Käufer vorzustellen:

- 1) die Krepost,
- 2) das Ingrossations-Attestat,
- 3) die von ihm unterschriebene und vom Kirchspielsgericht beglaubigte Verpfändungs- und Verbindungsschrift in doppelten Exemplaren; dieselbe kann, wenn der Käufer zum Bauerstand gehört, auf simplem Papier geschrieben sein; (cf. die Formulaire sub Nr. 5. u. 6., von welchen die Blanquette in der Canzellei der Credit-Casse für 2 Cop. zu haben sind);
- 4) die Bescheinigung, daß die Gebäude bei der gegenseitigen Feuer-Versicherungs-Gesellschaft versichert worden.

Die nachgesuchten Darlehne werden zwar in allen Zahlungs-terminen übertragen resp. ausgereicht; die im März- und September-Termin gegebenen werden aber sofort auf den Januar- und Juli-Termin verlegt.

Es kann auch gleichzeitig aus der Credit- und Vorschuß-Casse ein Darlehn beansprucht werden, und hängt es vom Darlehns-Impetranten, nachdem er sich darüber mit dem Verkäufer verständigt, ab, wieviel er — natürlich bis zur reglementsmäßigen Grenze — aus jeder Casse zu nehmen wünscht. Ist aber das Darlehn nur aus der Vorschuß-Casse erteilt, oder wenn bei Darlehn aus beiden Cassen nicht die ganze Quote des Credit-Cassen-Darlehns übertragen und der Rest aus der Vorschuß-Casse genommen wird, so ist entweder die fehlende Quote des Credit-Cassen-Darlehns als Capital-Abtrag einzuzahlen, oder der entsprechende Betrag in Zinsscheinen der Vorschuß-Casse zur Sicherheit der Credit-Casse bei derselben zu deponiren. — Wenn z. B. ein Grundstück zu 1500 Rbl. taxirt ist, so können 750 Rbl. von dem Credit-Cassen-Darlehn übertragen und 250 Rbl. aus der Vorschuß-Casse dargeliehen werden; in diesem Fall wird dem Verkäufer als Abtrag auf den Kauffchilling das ganze in Zinsscheinen aus der Vorschuß-Casse erteilte Darlehn zur freien Verfügung ausgereicht. Wird aber das ganze Darlehn nur aus der Vorschuß-Casse im Betrage von 1000 Rbl. gewünscht, oder etwa 500 Rbl. aus der Credit-Casse durch Uebertragung und 500 Rbl. aus der Vorschuß-Casse, so wird entweder ein Capital-Abtrag von 750, resp. 250 Rbl. verlangt, oder es müssen, da die Zinsscheine nur 4 % tragen, das Darlehn der Credit-Casse aber höher verrentet wird, der entsprechende Betrag in Zinsscheinen zur Sicherheit für die nicht übertragene Dar-

lehnsquote bei der Credit=Casse deponirt werden, und nur der Rest wird dem Verkäufer zur freien Verfügung ausgereicht.

III. Vermarkung und Chartirung des verkauften Grundstücks.

Die Grenzen eines jeden verkauften Grundstücks müssen vermarkt und chartirt sein. Ein Exemplar der Charte nebst revisorischer Beschreibung ist in beglaubigter Copie dem Oberlandgerichte und der Verwaltung der Credit=Casse vorzustellen. Die Charte, welche dem Oberlandgerichte vorgestellt wird, braucht nur eine Grenzcharte zu sein; auf der bei der Credit=Casse einzureichenden müssen dagegen Felder, Wiesen, Weiden u. s. w. detaillirt verzeichnet stehen. Diese letztere Charte kann dem Producenten wieder retradirt werden. — In den Fällen, wenn ein Gutsbesitzer nicht blos ein einzelnes Gefinde, sondern sein gesamntes Bauerpachtland zu verkaufen beabsichtigt, wird es sich empfehlen, daß er, auch wenn zuerst nur einzelne Stellen verkauft werden, eine Copie des gesamnten Bauerpachtlandes oder eines Dorfscomplexes im Oberlandgericht vorstellt, und daß auch im Contract auf diese Charte Bezug genommen wird; denn da auch nach der Separirung die Ländereien eines Gefindes meist immer zwischen anderen Grundstücken zerstreut liegen, so hätte eine solche Charte, abgesehen von der größern Bequemlichkeit, den großen Vorzug, daß die Ländereien des verkauften Gefindes auf derselben der Lage nach sehr viel genauer dargestellt sind, als solches auf einer Specialcharte dieses Gefindes möglich ist. Natürlich ist in diesem Fall vorausgesetzt, daß die Ländereien eines jeden Gefindes, so wie es zum Verkaufe bestimmt ist, vermarkt und auf der Charte abgegrenzt sind, und daß später beim Verkauf die Grenzen nicht wieder verändert werden.

IV. Vorzustellende Attestate.

1) Gehört der Käufer dem Bauerstande an, so ist dem Gesuch um die Corroboration des Contracts ein Zeugniß des betreffenden Gemeinderichts über den Stand des Käufers und zu welcher Bauer-gemeinde er angeschrieben steht, nach der sub Nr. 7 beiliegenden Form beizufügen. Rechnet sich der Käufer nicht zum Bauerstande, so bedarf es überhaupt eines Attestats über den Stand desselben nicht, da dieses Zeugniß nur den Zweck hat, die Berechtigung des bürgerlichen Käufers, simples Papier statt Stempelpapiers verwenden zu dürfen, sowie auch

die Befreiung desselben von der Zahlung der Poschlin und der Gerichtskosten nachzuweisen. — Mit jedem Käufer, der dem Bauerstande nicht angehört, ist demnach der Contract auf dem gesetzlichen Stempelpapier abzuschließen, und ist derselbe von der Zahlung weder der Kreppostposchlin noch der Gerichtskosten befreit.

2) Wird das Grundstück vom Hoflande verkauft, so ist ein Zeugniß des betreffenden Kirchspielsgerichts darüber beizubringen, daß nach Abtrennung desselben das Hauptgut die gesetzliche Größe eines Ritterguts von 150 Dessätinen Ackerland nebst zugehörigen Wiesen und Weiden behalten hat. Dieses Zeugniß ist dem Oberlandgericht mit dem Corroborationsgesuche vorzustellen und kann vereinigt werden mit der Beglaubigung der Unterschriften unter dem Contract (cf. Art. 43 des Bauergesetzbuchs).

V. Der Kaufcontract

Die Form der über verkaufte Bauergrundstücke abgeschlossenen Contracte ist bisher eine sehr verschiedenartige gewesen; fast jeder Gutsbesitzer hat die Bedingungen, unter denen er ein Gesinde verkauft, nach seinem Belieben zusammengestellt, und in die Form eines Contracts gebracht; oft sind nicht einmal die Contracte über Grundstücke, die von einem und demselben Gut verkauft sind, in gleichlautender Form abgeschlossen. Bei dieser Mannigfaltigkeit in der Form der Contracte ist es zuweilen vorgekommen, daß einzelne Punkte von den Behörden beanstandet werden müssen, wodurch natürlich mancher Aufenthalt veranlaßt worden ist. Es wird daher gewiß zur Förderung des Verkaufs des Bauerpachtlandes dienen, und dem Publicum erwünscht sein, wenn demselben in der Beilage 8. ein von den Behörden durchgesehenes Formulair zu den Contracten, in welchem alle einschlagenden Momente möglichst berücksichtigt sind, geboten wird. Da eine gewisse Gleichförmigkeit der Contracte aus mannigfachen Gründen wünschenswerth ist, so wird dieses Formulair dem Publicum zur Anwendung empfohlen, und zugleich dasselbe auf einige demselben ange-schlossene orientirende Bemerkungen aufmerksam gemacht.

Die Unterschriften der Contrahenten sind von dem betreffenden Kirchspielsgericht zu beglaubigen, wobei jedoch dasselbe auf eine Überprüfung des Inhalts des Contracts nicht einzugehen hat, indem diese nur dem Oberlandgericht zusteht. Es haben daher die Kirchspiels-

gerichte den häufig bei dieser Gelegenheit angewandten Ausdruck „corroborirt“ zu vermeiden.

Da die Bauern vom Gebrauch des Stempelpapiers, von der Zahlung der Postlin und von Gerichtsgebühren gesetzlich befreit sind, so haben sie nur die Insertionsgebühren für die Senatsanzeigen mit 3 Rbl., sowie die Proclamationskosten für die hiesigen öffentlichen Blätter, welche circa 5 Rbl. für jedes Proclama betragen, zu erlegen und außerdem dem Advocaten, der im Oberlandgericht die mit der Corroboration verbundenen Geschäfte betreibt, ein Honorar zu zahlen.

Von jedem Contract über ein verkauftcs Grundstück müssen 4 Exemplare vorhanden sein, von welchen je ein Exemplar bei dem Oberlandgerichte und der Credit-Casse verbleiben, von den beiden anderen Exemplaren aber jeder der Contrahenten ein Exemplar erhält. Das bei der Credit-Casse verbleibende Exemplar ist eine Copie, und braucht daher nicht von den Contrahenten unterschrieben zu werden.

VI. Revers-Darlehen gegen Verpfändung der Kauffschillings-Rückstände.

Um den Verkäufern von Bauerstellen die Möglichkeit zu geben, die auf ihren Gütern ruhenden Privatschulden, rücksichtlich welcher die Einwilligung in den Verkauf verweigert wird, zu bezahlen, ist die Vorschuß-Casse autorisirt worden, unkündbare 6=procentige Revers-Darlehne zu ertheilen gegen Verpfändung desjenigen Kauffschillings-rückstandes der Bauerstellen, welcher nach Beleihung derselben mit wenigstens dem halben Taxwerth aus der Credit- oder Vorschuß-Casse nachbleibt und soweit er innerhalb des Taxwerths des Gefindes sich befindet und zwar mit 80 % in baarem Gelde gegen Recautio des Darlehnehmers nicht nur mit seinem Gute, sondern auch mit seinem ganzen Vermögen. Die Bedingungen bei Ertheilung dieses Revers-Darlehns sind folgende:

1) Es müssen wenigstens 10 % des Kauffschillings abgetragen sein; ist der Kauffschilling höher als der Taxwerth, so werden, wenn nur 10 % des Kauffschillings ausgezahlt sind, doch 10 % von dem Taxwerth in Abzug gebracht, so daß also — nachdem wenigstens der halbe Taxwerth von der Credit- oder Vorschuß-Casse beliehen worden, das Revers-Darlehn doch immer nur gegen Verpfändung der weiteren 40 % desselben ertheilt wird. Wenn also ein zu 1000 Rbl. taxirtes

Gefinde für 1200 Rbl. verkauft ist, und auf diesen Kauffchilling nur 120 Rbl. vom Käufer abgetragen sind, so werden, nachdem aus der Credit- oder Vorschuß-Casse ein Darlehn von wenigstens 500 Rbl. ertheilt worden, — da der Taxwerth nur 1000 Rbl. beträgt, — gegen Verpfändung der weiteren 400 Rbl. des Kauffchillingsrückstandes 80 % desselben, also 320 Rbl. als Revers-Darlehn baar zu 6 % dargeliehen. Ist aus der Vorschuß-Casse das reglementsmäßige Darlehn bis zum Betrage von $\frac{2}{3}$ des Taxwerths, also 670 Rbl., impetirt worden, so können nur 320 Rbl. des Kauffchillings-Restes mit 80 % beliehen werden.

2) Die Zinsen dieses Darlehns müssen vollständig gedeckt werden durch die Zinsen des verpfändeten Kauffchillings-Rückstandes, d. h. gegen Verpfändung von 400 Rbl. desselben können nur in dem Fall 320 Rbl. dargeliehen werden, wenn der Kauffchillings-Rückstand von 400 Rbl. mit 5 % vom Käufer verzinst wird; wird er nur mit 4 % verzinst, so können nur 260 Rbl. baar dargeliehen werden.

3) Der Kauffchillings-Rückstand muß entweder durch jährliche Amortisation von mindestens 1 % — inclusive $\frac{1}{10}$ % zum Etat der Vorschuß-Casse — oder durch regelmäßige Capital-Abträge in solcher Höhe, daß er mindestens in 20 Jahren vollständig berichtigt ist, getilgt werden. Sobald der verpfändete Kauffchillings-Rückstand amortisirt oder durch Capital-Abträge getilgt ist, wird das Revers-Darlehn liquidirt. Sowohl die Zinsen dieses Rückstandes nebst dem Etat-Beitrage, als auch die jährlichen Amortisationsbeiträge und stipulirten Capital-Abträge sind bei der Vorschuß-Casse einzuzahlen, welche den Verkäufern die ihnen zukommenden Summen auszahlt.

4) Das von der Vorschuß-Casse auf die Kauffchillingsrückstände zu ertheilende Revers-Darlehn darf nur zur Berichtigung ingrossirter Schulden des Darlehnehmers verwandt werden, und nur in den Fällen, wenn auf dem Hauptgute keine ingrossirten Posten ruhen oder wenn die Inhaber ingrossirter Forderungen auf deren Berichtigung aus dem Darlehn verzichten, wird die Vorschuß-Casse autorisirt, das Revers-Darlehn dem Verkäufer eines Bauergrundstücks auch nicht zur Berichtigung ingrossirter Forderungen auszusahlen. Bei Ertheilung dieser Revers-Darlehne wird jedoch die Vorschuß-Casse dafür Sorge zu tragen haben, daß die von den Darlehns-Impetranten zu übernehmende Garantie eine wirksame sei.

Beilagen.

Formulaire zu den Declarationen der Inhaber ingrossirter Forderungen.

N 1.

Hierdurch declarire ^{ich} _{n wir} Endesunterzeichnete^r, daß ^{ich} _{wir} in den Verkauf sämtlicher Bauerpachtländereien und anderer Theile des Gutes (oder wenn sich die Einwilligung nur auf ein einzelnes Gefinde beziehen soll: des zu dem Bauerpacht- oder Hofslande des Gutes gehörigen Gefindes), sowie auch in die Ausscheidung aus der Hypothek, welche ^{meine} _{unsere} Forderung bisher auch in diesem Grundstücke hatte, einwilligeⁿ.

N 2.

Hierdurch declarire ^{ich} _{n wir} Endesunterzeichnete^r, daß ^{ich} _{wir} in den Verkauf sämtlicher Bauerpachtländereien und anderer Theile des Gutes (oder wenn sich die Einwilligung nur auf ein einzelnes Gefinde beziehen soll: des zu dem Bauerpacht- oder Hofslande des Gutes gehörigen Gefindes), sowie auch in die Ausscheidung aus der Hypothek, welche ^{meine} _{unsere} Forderung bisher auch in diesem Grundstücke hatte, einwilligenⁿ, jedoch unter der Bedingung, daß sämtliche für ^{die verkauften} _{das verkaufte} Pändereien Grundstück N. N. auf den Kauffschilling erfolgende Zahlungen bei der Ebstländischen Credit-Casse deponirt und ausschließlich zur Tilgung der auf dem Gute ingrossirten Forderungen verwandt werden.

**Formulaire zu den Eingaben an die Verwaltung der Credit-Casse,
betr. die Einwilligung in die Corroboration eines abgeschlossenen
Kauf-Contracts.**

№ 3.

An

die Verwaltung einer Allerhöchst bestätigten Ebstländischen adlichen
Credit-Casse.

Der Verwaltung Einer Allerhöchst bestätigten Ebstländischen adlichen
Credit-Casse beehre ich mich, den am zwischen mir
und abgeschlossenen Kauf-
Contract in Betreff der von dem Gute abgetheilten
Gefindestelle im Original und Abschrift nebst
deren Charte und revisorischer Beschreibung vorzustellen, mit der Bitte,
die Einwilligung in die Corroboration dieses Contracts zu ertheilen
und behufs Befreiung des genannten Grundstücks von der Mitverhaf-
tung für das Credit-Cassen-Darlehn des Gutes
die entsprechende Quote dieses Darlehns auf das von mir erkaufte
Grundstück seiner Zeit zu übertragen.

Sollte statt der Uebertragung des Credit-Cassen-Darlehns ein
Darlehn aus der Vorschuß-Casse gewünscht werden, so würde der
Schlußsatz lauten: und mir das reglementsmäßige Darlehn aus der
Vorschuß-Casse zu bewilligen, sowie auch die erforderliche Quote dieses
Darlehns in Zinscheinen behufs Befreiung meines verkauften Grund-
stücks von der Mitverhaftung für das Credit-Cassen-Darlehn des Gutes
in Deposito zu behalten, den Rest desselben
aber dem Herrn Verkäufer auszuliefern.

Falls von den Creditoren des Herrn Verkäufers die Bedingung
gestellt ist, daß alle Zahlungen auf den Kauffchilling in der Credit-
Casse eingezahlt werden sollen, so hat der Käufer am Schluß des
Gesuchs die bezügliche Anzeige zu machen bei Vorstellung der von den
Creditoren in dieser Beziehung ausgestellten Declaration im Original
und Abschrift, sowie auch die fälligen contractmäßigen Zahlungen ein-
zuliefern, oder sich darauf zu beziehen, daß das Geld bereits bei
der Credit-Casse eingezahlt und die Declaration daselbst vorgestellt
worden.

Sollte von dem Acquirenten gar kein Darlehn, weder aus der Credit- noch Vorschuß-Casse, beansprucht werden, so würde das Gesuch, wie folgt, lauten:

N^o 4.

An

die Verwaltung der Allerhöchst bestätigten Ebstländischen adlichen Credit-Casse.

Der Verwaltung Einer Allerhöchst bestätigten Ebstländischen adlichen Credit-Casse beehre ich mich, den am
zwischen mir und _____ abgeschlossenen
Kauf-Contract in Betreff der von dem Gute _____
abgetheilten Gefindestelle _____ im Original und
Abschrift nebst deren Charte und revisorischer Beschreibung vorzustellen, mit der Bitte, die Einwilligung in die Corroboration dieses Contracts zu ertheilen. Indem ich zugleich anzeige, daß ich kein Darlehn aus der Credit-Casse durch Uebertragung der verhältnißmäßigen Quote des Cassen-Darlehns des Gutes _____ beanspruche, bitte ich obige Verwaltung, sie möge behufs Befreiung von von der Mitverhaftung für das Darlehn des Gutes _____ die erforderliche Anordnung treffen.

Sollte indeß der Herr Verkäufer die entsprechende Quote bei der Credit-Casse bereits eingezahlt haben, oder sollte in Grundlage einer stattgehabten Taxation das Hauptgut auch nach der Separation der verkauften Stelle die reglementsmäßige Hypothek für das Credit-Cassen-Darlehn desselben gewähren, so müßte der Käufer am Schluß seiner Eingabe an die Cassen-Verwaltung bei dem Gesuch um Befreiung von der Mitverhaftung sich auf diese Umstände beziehen.

N^o 5.

Formulaire zu der Verpfändungs- und Verbindungsschrift bei Uebertragung des Credit-Cassen-Darlehns auf ein Bauer-Grundstück.

Hierdurch und Kraft dieses urkunde und bekenne ich Endes-
unterschiedener für mich und meine Erben, aus der Allerhöchst be-
stätigten Ebstländischen adlichen Credit-Casse durch Uebertragung von
dem Darlehne des Gutes _____ die Summe von

Rbl. S.=Mze. als ein

Darlehn empfangen zu haben. Für dieses Darlehn gelobe und verspreche ich den Zins, sowie auch den Beitrag zum Etat und steigenden Fond nach derselben Norm, wie das Hauptgut

vom 1. bis zum 10. zu entrichten, und in dieser Beziehung sowohl, als auch in allen, mein Schuldverhältniß betreffenden Fällen den Beschlüssen der garantirenden Gesellschaft, sowie auch den Verfügungen und Entscheidungen der Cassen-Verwaltung unbedingte Folge zu leisten, und mich ihnen ohne Widerrede bei Gefahr der Kündigung des Darlehns zu unterwerfen. — Zur Sicherheit für Capital, Zinsen, Schäden und Unkosten verpfände ich mein mir eigenthümlich gehöriges, im Kreise und

Kirchspiele belegenes, von dem Gute abgetheiltes mit der Kraft eines handhabenden Pfandes.

So geschehen zu

am

Sellega tunnistan minna, kes siin al nimmetud, ja annan selle kirja-tähhe wälja isse ennese ja omma pärijate nimmel teada, et ma teigeitllemä rigiwallitussest kinnitud Cestima moisa herrade kredittasfaste selle läbbi

rubla hõbbe rahha ollen laenuks janud, et se rahhahulk

moisa kredittasfa wõlast minno peale on kirjutud. Selle laenorahha eest tõutan ja lubban minna intressid ning kredittasfa-üllespiddamisse- ja pärrafoggonemisse-rahha wõllawähendamisse tarwis seddasamma seadust möda kui peamõis, igga

aasta 1-messe ja 10-ma kuu päwa wahheagast

maksta, ja kes asjas nisamma kui keikis, mis selle minno wõlla ollemisessse putub, kredittasfa wastajatte seltsi nõuwmõtmisfed nihästi kui kredittasfa-wallitusse seadmisfed ja mõistmisfed likumatta täita ning ennaft ilma wastowaidlematta nende alla heita, et ennaft laenoüles-ütlemissse eest hoida, mis niwarsti sünnib, kui mind leitakse holetu eht wastane ollewad. — Laenorahhahulga ning intresside, kahjo- ja fullo-tasfumisse kindlaks pöhjaks pannen ma omma pärris

maal

sihhefondas, mis

mõisast on ärralahhutud, käespandi waimussega pandiks.

Nõndawisi siindinud

kuu päwal

aastal.

N. 6.

**Formulaire zu der Verpfändungs- und Verbindungsschrift
bei Anleihen aus der Vorschuß-Casse.**

Hierdurch und Kraft dieses urkunde und bekenne ich für mich
und meine Erben, als Käufer der, von dem im
Kreise Kirchspiele belegenen Gute

abgetheilten

daß ich aus der, bei der Ehtländischen Credit-Casse errichteten Vor-
schuß-Casse ein Darlehn von

Rubel S.=Mze. in Zinsscheinen zur Liquidation des
Kauffschillingsrückstandes ausgezahlt erhalten habe. Dieses Darlehn
gelobe und verspreche ich, halbjährlich praenumerando und zwar vom
1. bis zum 10. März und September mit vier Procent pro anno
zu verrenten, sowie auch in denselben halbjährlichen Terminen prae-
numerando pro anno den Etatbeitrag von $\frac{1}{10}$ Procent und die
Amortisation mit $\frac{9}{10}$ Procent zu zahlen. — Zugleich verpflichte ich
mich, rücksichtlich dieses Darlehns allen reglementsmäßigen Beschlüssen
und Verordnungen der Cassen-Verwaltung ohne Widerrede bei Gefahr
der Kündigung mich zu unterwerfen. Zur Sicherheit für Capital,
Zinsen, Schäden und Unkosten verpfände ich nicht nur mein, mir
eigenthümliches

nebst Inventar als specielle Hypothek, sondern auch mein gesamntes
übriges gegenwärtiges und zukünftiges, be- und unbewegliches Ver-
mögen.

So geschehen zu

am

Sellega tunnistan minna

ostja, mis

mõisast

maal ja

kõheltõendas on ärralahjutud, ja annan selle kirjatähhe wälja isse-
ennese ja omma pärijatte nimmel teada, et ma Eestima kredittkassa
jures seatud laenotasjast

rubla hõbbe rahha rentpaberites, wõlgojänud kauba-
hinna tasumisse tarwis, ollen laenuks sanud. Selle laenorahha eest
tõutan ja lubban ma igga Paasto- ja Mihkli-kuu 1-mesese ja 10-ma

päwa wahheagas nelli koppikat rubla pealt intressid ning sellejamma poleaastase maksoaeges laenokasja ülespidamissfeks üks kümmendik ($\frac{1}{10}$) ja wölla wähhendamisfeks ühhefsa kümmendiku ($\frac{9}{10}$) koppikat rubla pealt aastas arwates, ettemaksta. Sellega ühhes wöttan ma ka ennese peale, nimmetud laeno-wölla pärrast ennast wastowaidlemata keikide kredittkasja wallitusse näuwötmiste ja seadmiste alla heita, et ennast laenoüleslütlemise eest hoida, mis niwarsti woib sündida, kui mind leitakse wastane ehk holetu ollewad. — Laenowölla ja intresside, kahjo- ning kallotassumise kindlaks põhjaks ei panne ma mitte üks päinis omma pärris

põhjawarrandusfega ühhes, isseärranissfeks, waid ka omma mu pärrandust, mis mul praego käes on, ja mis ma eddaspidi ehk weel forjan, olgo ta paigal finni ehk ligutaw, üleslütseks pandiks.

Nõnda sündinud
aastal.

kuu päwal

N^o 7.

Formulaire zu dem Attestat des Gemeindegerechts über den Stand des Käufers eines Bauer-Grundstücks.

Von dem Gemeindegerechte des Gutes	wird
hierdurch attestirt, daß	Käufer der zu
dem Gute	gehörigen Gegendstelle
zu der Bauergemeinde des Gutes	, angeschrieben
steht.	d. 187 .

Siegel desselben.

Unterschrift des Gemeinde-Ältesten.

TRÜ Bazmatukog

N^o 8. *Formulaire des Contrats.*

Zwischen dem

als Verkäufer und dem

als Käufer ist nachstehender Kauf-Contract abgeschlossen worden:

I.

Der
 verkauft als Eigenthümer des ihm am
 sub N^o zugeschriebenen, im Preise
 Kirchspiele belegenen Gutes die zu dem
 desselben gehörige stelle in den
 Grenzen, wie solche in der im Jahre angefertigten Special-
 charte verzeichnet, und in der
 Natur vermarktet sind, in der zugehörigen revisorischen Beschreibung zu
 Dessätinen und
 Quadratfaden angegeben, für einen Kauffchilling von
 Rbl. S., schreibe an den
 zu dessen erb- und eigen-
 thümlichem Besitz.

II.

Den Kauffchilling liquidirt Käufer in folgender Weise:

1. Käufer hat bereits als Handgeld gezahlt . . . Rbl.
 schreibe
2. Demnächst werden von dem Kauffchilling . . . "
 schreibe
 durch Uebertragung der entsprechenden Quote des
 auf dem Hauptgute ruhenden Credit-Cassen-Dar-
 lehns, und . . . "
 schreibe
 durch ein Darlehn aus der Vorschuß-Casse berichtet.
3. Der Rest des Kauffchillings wird mit . . . "
 schreibe

bei der Corroboration zunächst der Credit- und Vorschuß-Casse ingrossirt, und verpfändet der Käufer zur Sicherheit desselben sein sämmtliches Vermögen. Dieser Rest wird mit Proc. per annum postnumerando verzinst und

III.

Auf der Stelle ruhen folgende Dienstbarkeiten und Gravationen:

1) Der Eigenthümer dieser Stelle bleibt für das auf dem Hauptgut ruhende Darlehn der Credit-Casse bis zur Separation mitverhaftet.

2) Der Herr Verkäufer behält sich in den Grenzen von die Ausübung der Jagdberechtigung vor, welche daher dem Eigenthümer des Hauptgutes ausschließlich verbleibt.

3) Der Eigenthümer dieser Stelle ist ferner nicht berechtigt, innerhalb der Grenzen von geistige Getränke zu verkaufen oder verkaufen zu lassen, noch daselbst Brennereien oder Brauereien anzulegen.

Außer den obenbezeichneten und den durch das Bauerngesetzbuch in den §§ 202, 204, 209 und 267 gesetzlich begründeten Dienstbarkeiten und Gravationen ruhen auf der verkauften keine andern.

IV.

Der Eigenthümer dieses Grundstückes hat die auf dem Grund und Boden desselben gegenwärtig ruhenden und demselben auferlegt werdenden Abgaben und Lasten allein zu tragen. Eine etwanige neue gesetzliche Bestimmung über die Abgaben-Repartition muß unbedingt zur Anwendung kommen und berechtigt den Käufer oder seine Nachfolger im Besitz zu keinen Entschädigungsansprüchen.

V.

Alle durch die Abschließung, Corroboration und Proclamation dieses Contracts erwachsenden Kosten trägt der Käufer

VI.

Die Besitzübergabe dieses Grundstücks ist am erfolgt.

VII.

Verkäufer verpflichtet sich, die Einwilligung seiner Privatcreditors, die eine Ingrossation in dem Gute erlangt haben, unverzüglich beizubringen, auch leistet er die gesetzliche Gewähr für alle Einwendungen und Ansprüche, die bei der nach dem in dem Circulair der Ebstländischen Commission für Bauer-Angelegenheiten vom 6. Mai 1860 sub Nr. 2 angegebenen Verfahren zu impetirenden Corroboration dieses Contracts oder im Laufe des über denselben zu erlassenden Proclamas erhoben werden sollten, mit der Verbindlichkeit, den Käufer zu vertreten und ihn schadlos zu halten.

Alles dessen zur Urkunde ist dieser in vier gleichlautenden Exemplaren angefertigte Kaufcontract von den Contrahenten unter Begehung aller Einreden und Rechtswohlthaten, durch welche dieser Contract im Ganzen oder in seinen Theilen angefochten oder umgestoßen werden könnte, unterschrieben worden.

Die Schemata zu diesem Contract werden von dem Secretairen des landwirthschaftlichen Vereins Grafen Igelfström für 6 Cop. das Exemplar verkauft.

Bemerkungen zum Contract-Formulair.

Ad Pct. 3. Der Uebersichtlichkeit wegen erscheint es zweckmäßig, die Gravationen und Dienstbarkeiten alle in einen Punct zusammenzufassen. In dem Formulair sind aber nur diejenigen Gravationen erwähnt, welche auf alle verkaufte Grundstücke Anwendung finden können und daher auch in fast alle bisher abgeschlossenen Contracte aufgenommen sind. Für diejenigen Gravationen aber, welche ganz localer Natur sind, wie z. B. das beschränkte Nutzungsrecht des auf dem verkauften Grundstücke vorhandenen Waldes, die Verpflichtung zur Offenhaltung von Canälen und Abzugsgräben, das Verbot Mühlen anzulegen u. s. w., ist im § 3 Platz offen gelassen. Rückfichtlich der in die meisten bisherigen Contracte aufgenommenen Bestimmung in Betreff der über das verkaufte Grundstück führenden Wege, ist zu bemerken, daß der bezügliche Passus füglich weggelassen werden kann, da auf der Charte gewiß alle Wege verzeichnet sind, und Niemand berechtigt ist, bestehende Wege zu sperren, in Betreff der Reparatur der Wege aber obrigkeitliche Verordnungen bestehen. — Die namentliche Erwähnung derjenigen Beschränkungen, welchen ein verkaufte Grundstück gesetzlich unterliegt, möchte unnöthig sein; es ist daher am Schluß dieses Punctes nur im Allgemeinen auf die betreffenden §§ des Bauergesetzbuchs verwiesen worden. Nur in Betreff des Vorbehalts wegen der Schenkerei und des Rechts Bier und Brauntwein zu fabriciren, ist eine Ausnahme gemacht, denn obgleich die Ausübung dieser Berechtigung nach Art. 883 Bd. III d. Prov.-Gesetzbuchs ein den Rittergütern ausschließlich zustehendes Regale ist, so möchte es doch, da die Gesetzgebung in dieser Beziehung geändert werden kann, praktisch sein, wenn der Käufer eines Bauer-Grundstücks auf dieses Recht ausdrücklich Verzicht leistet.

Ad Pct. 4. Rückfichtlich der Abgaben kommen in den bisher abgeschlossenen Contracten über Bauerstellen die verschiedenartigsten Abmachungen und Bestimmungen vor; in einigen wird nur ganz im Allgemeinen der bisher auf dem Grund und Boden dieser Stelle gegenwärtig ruhenden und künftig aufzuerlegenden Abgaben

erwähnt, in anderen werden diese Abgaben ganz speciell verzeichnet; wieder in anderen werden den verkauften Stellen Abgaben, die bisher nur das Hofsland getragen, auferlegt; dann wieder wird das Maaß und die Norm, nach welcher die Abgaben zu erheben sind, in einem Bruchtheil des Hakens oder in einem Bruchtheil der sämmtlichen auf dem Gute ruhenden Abgaben angegeben, oder es fehlt die bezügliche Angabe auch ganz; endlich kommen auch Bestimmungen über die persönlichen Abgaben vor, obgleich diese doch ganz der Privatwillkühr entzogen sind, da der Modus der Erhebung derselben durch das Gesetz geregelt ist. — Es leuchtet ein, daß durch diese mannigfaltigen Bestimmungen eine große Verwirrung unserer Abgaben-Verhältnisse einzubrechen droht, und hat daher der Landtag im December 1864 bereits beschlossen: „daß in den über Landparcellen abzuschließenden Kaufcontracten vorläufig der Betrag der bisher vom Pächter derselben vertragsmäßig getragenen Steuern und Leistungen auf das verkaufte Grundstück zu übertragen sei, mit dem gleichzeitigen Vorbehalt, daß der Käufer sich der bevorstehenden Regulirung zu unterwerfen habe, bei der die Betheiligung seines Grundstücks an der Gesamtsteuerlast in einem Hakenbruchtheil auszudrücken ist.“ — In Grundlage dieses Landtagsbeschlusses soll also erst nach stattgehabter Regulirung der Steuern die Betheiligung jedes einzelnen Grundstücks an der Gesamtsteuerlast in einem Hakenbruchtheil ausgedrückt werden. Bis dahin ist daher eine jede Bestimmung über die Hakengröße eines Gutes eigentlich unzulässig; sie kann auch nur eine ganz willkürliche sein, indem sie von den verschiedenen Factoren abhängt, welche der Berechnung zu Grunde gelegt werden. — Aus diesem Grunde muß daher dringend anempfohlen werden, in Uebereinstimmung mit dem Landtagsbeschuß vom Jahre 1864 in dem Contract — wie solches in dem Formulair geschehen — in Betreff der Abgaben nur die allgemeine Bestimmung aufzunehmen: daß der Eigenthümer der verkauften Stelle die auf dem Grund und Boden derselben ruhenden und künftighin auferlegt werdenden Lasten und Abgaben allein zu tragen hat, und daß eine etwanige neue gesetzliche Bestimmung über die Abgaben-Repartition unbedingt zur Anwendung kommen muß. — Es ist nicht wünschenswerth, daß durch Privatwillkühr die Steuerverhältnisse, wie sie jetzt bestehen und in jeder Gutsgemeinde notorisch bekannt sind, verändert werden; auch möchte der Unterschied der Steuern, wie sie

bisher von dem Hofs- und Bauerlande getragen wurden, mehr ein qualitativer, als ein quantitativer sein; jedenfalls müßte, wenn man schon jetzt in dem Bezirk eines Gutes contractlich die Steuern gleichmäßig vertheilen und daher der verkauften Stelle einen Theil der Ladengelder auferlegen wollte, ein Theil der bisher von der verkauften Stelle geleisteten Naturalabgaben und Lasten von dem Hofslande übernommen werden. Unter allen Umständen wird es daher das zweckmäßigste sein, bis zu einer allgemeinen Regulirung der Steuern an den gegenwärtigen Verhältnissen nichts zu ändern. In Betreff der Personalsteuern ist in dem Contract nichts zu erwähnen, denn die Bauer-Verordnung Art. 515 und 516 gestattet nur, entweder die gesetzliche Norm oder deren Abänderung durch Vertrag mit der Bauergemeinde, nicht aber durch Kauf-Contracte mit Einzelnen. Auch bedarf es der Bestimmung, daß der Eigenthümer der verkauften Stelle für die Entrichtung der Personalsteuern allein verhaftet ist, nicht, da der Besitzer des Hauptgutes in Betreff derselben gesetzlich nicht in Anspruch genommen werden kann.

Ad Pct. 5. Bei diesem Punct ist in dem Formulair noch Raum gelassen für die Bestimmung in Betreff der Kosten, welche durch Anfertigung der Special-Charte, oder durch die etwa erforderliche Taxation, Abgrenzung und Vermarkung des Grundstückes entstehen, von denen namentlich letztere größtentheils von den Verkäufern getragen worden sind.

Ad Pct. 6. Es bedarf in diesem Punct nicht des Zusatzes, daß von dem Tage der Besitzübergabe an, der Käufer alle auf dem Grundstücke ruhenden Abgaben und Lasten zu tragen hat, indem sich solches gesetzlich von selbst versteht. In den Fällen, wenn der frühere Pächter das Gefinde kauft, könnte dieser Punkt dahin abgeändert werden: der förmlichen Besitzübergabe dieses Grundstückes an den Käufer bedarf es nicht, da letzterer dasselbe bis dahin als Pächter innegehabt hat.

Zum Schlußsatz: Hier ist der Zeugen nicht ausdrücklich erwähnt, da nach Art. 3042 des Provinzial-Gesetzbuchs die Zuziehung von Zeugen und deren Mitunterschrift von der Willkühr der In-

teressenten abhängt, und durch die gerichtliche Beglaubigung jeder Zweifel über die erfolgte Unterschrift der Contrahenten gehoben wird. Es kann daher von der Unterschrift der Zeugen ganz abgesehen werden, in welchem Fall es nicht nöthig wäre, die Zeugen vor das Kirchspielsgericht zu citiren, um ihre Unterschriften behufs deren Beglaubigung zu recognosciren, was zuweilen Schwierigkeiten veranlassen mag.

